

31 Ιουλίου, 1989

[ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ/σπής]

ΑΝΑΦΟΡΙΚΑ ΜΕ ΤΟ ΑΡΘΡΟ 146 ΤΟΥ ΣΥΝΤΑΓΜΑΤΟΣ

Α. ΤΣΟΚΚΟΣ ΧΟΤΕΛΣ ΛΤΔ,

Αιτητές,

v.

ΚΥΠΡΙΑΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΤΟΥΡΙΣΜΟΥ,

Καθ'ων η αίτηση.

(Υποθέσεις Αρ. 70/89, 74/89)

Ερμηνεία Νόμων — Ο Περί Εγγραφής μη Αδειούχων Καταλυμάτων Νόμος, 1982 (Ν.47/82) άρθρο, 4 όπως ετροποποιήθη από τον νόμο 136/88 — Παράλειψη ιδιοκτήτη να υποβάλει την αίτηση εγγραφής εμπρόθεσμα — Πώληση συγκροτήματος μετά την εκπνοή της προθεσμίας — Κατά πόσο υπάρχει κενό στον νόμο σχετικά με περίπτωση αγοραστή, που αποκτά τὸ συγκρότημα μετά την εκπνοή της προθεσμίας και κατά πόσο το κενό μπορεί να καλυφθῆ με νομολογία — Αρνητική η απάντηση στα ερωτήματα — Δεν συντρέχουν λόγοι παρεκκλίσεως από γραμματική ερμηνεία.

5

10

Η Αιτούσα εταιρεία αγόρασε και ενέγραψε στο όνομά της δύο συγκροτήματα διαμερισμάτων στην Αγία Νάπα κατά το έτος 1985. Ο προηγούμενος ιδιοκτήτης των καταλυμάτων δεν είχε κάμει οποιανδήποτε ενέργεια εγγραφής των βάσει του νόμου 47/82.

15

Με τον νόμο 136/88 ο νομοθέτης έδωσε υπό προϋποθέσεις νέα ευκαιρία εγγραφής που αφορούσε ιδιοκτήτες, που απουσίαζαν από την Κύπρο, όταν είχε θεσπισθῆ ο νόμος 47/82 ή ιδιοκτήτες, που μπορούσαν να αποδείξουν εύλογο αιτία της παραλείψεώς του.

20

Η εισήγηση της Αιτούσας, οι αιτήσεις της οποίας για εγγραφή απορρίφθηκαν, είναι ότι ο νομοθέτης δεν είχε υπόψη την περίπτωση αγοραστή από ιδιοκτήτη, που είχε απωλέσει την προθεσμία και επομέ-

ως υπάρχει κενό, το οποίο μπορεί να συμπληρωθεί από το Δικαστήριο με ερμηνεία, που συνάδει με τον σκοπό του νομοθέτη.

5 Το Ανώτατο Δικαστήριο δεν δέχτηκε την εισηγήση αυτή. Κατέληξε στο συμπέρασμα, ότι οι σχετικές διατάξεις της νομοθεσίας είναι σαφείς και ότι, εφόσον η γραμματική ερμηνεία δεν οδηγεί σε παράλογα αποτελέσματα, το Δικαστήριο δεν μπορεί να παρεκκλίνει απ' αυτήν. Κατά ακολουθίαν το Ανώτατο Δικαστήριο απέρριψε τις Αιτήσεις Ακυρώσεως.

10

Οι Αιτήσεις Ακυρώσεως απορρίπτονται. Ουδεμία διαταγή για έξοδα.

15 Αναφερόμενες υποθέσεις:

Marabou Floating Restaurant v. Council of Ministers (1973) 3 C.L.R. 397,

In Re A Debtor [1948] 2 All E.R. 533,

20

Becke v. Smith [1836] M. & W. 191,

Theodorides v. Central Bank of Cyprus (1985) 3 C.L.R. 721,

25

Pissas v. P.S.C. (1974) 3 C.L.R. 482,

L. & G. Iacovides Enterprises Ltd. v. Republic (1986) 3 (C) C.L.R. 2101,

Skaros v. Republic (1986) 3 C.L.R. 2109.

30

Προσφυγές.

35 Προσφυγές εναντίον της απόφασης του Κυπριακού Οργανισμού Τουρισμού, με την οποία δεν επιτράπηκε στους αιτητές να εγγράψουν σαν μη αδειούχα καταλύματα δύο συγκροτήματα διαμερισμάτων στην Αγία Νάπα.

Α. Ανδρέου, για τους Αιτητές.

40

Α. Δικηγόροπουλος, για τους Καθ'ων η αίτηση.

ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟΣ, Δ.: Ανάγνωσε την ακόλουθη απόφαση.

Οι πιο πάνω προσφυγές έχουν συνεκδικαστεί με την συγκατάθεση όλων των ενδιαφερομένων γιατί βασίζονται πάνω στην ίδια διοικητική πράξη. Με τις προσφυγές αυτές προσβάλλεται η απόφαση των καθ'ων η αίτηση όπως κοινοποιήθηκε στους αιτητές με επιστολή τους ημερομηνίας 16/11/88. 5

Οι αιτητές αγόρασαν δύο συγκροτήματα διαμερισμάτων στην Αγία Νάπα και τα ενέγραψαν επ' ονόματί τους το 1985. Οι αιτητές με επιστολή τους προς τον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού - τους καθ'ων η αίτηση - ημερομηνίας 17/8/88, ζητούσαν όπως τα διαμερίσματα αυτά εγγραφούν σαν μη αδειούχα καταλύματα, σύμφωνα με τον Περί Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικό) Νόμο 136/88. Ο Νόμος αυτός τροποποιεί βασικά το άρθρο 4 του αρχικού Νόμου 47/82 που δημοσιεύτηκε στις 8/10/82. 10 15

Το άρθρο 4 του βασικού Νόμου προνοούσε:

“Ο ιδιοκτήτης ή ο εξουσιοδοτημένος αντιπρόσωπος παντός υφισταμένου ή υπό ανέγερσιν μη αδειούχου καταλύματος οφείλει όπως, εντός εξ μηνών από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος Νόμου, υποβάλει προς τον Οργανισμό αίτησιν εγγραφής του τοιούτου καταλύματος”. 20

Ο προηγούμενος ιδιοκτήτης των καταλυμάτων αυτών ουδέμια ενέργεια έκαμε όπως εγγραφούν τα διαμερίσματα αυτά σαν μη αδειούχα καταλύματα, σύμφωνα με τον πιο πάνω Νόμο, ούτε εντός των έξι μηνών όπως προνοούσε ο Νόμος, αλλά ούτε σε μεταγενέστερο στάδιο. 25 30

Στις 22/7/88 δημοσιεύτηκε ο Νόμος 136/88 που, όπως είπα, βασικά τροποποιούσε το άρθρο 4 του αρχικού Νόμου. Η τροποποίηση αυτή αναφέρει:

“2. Το άρθρον 4 του βασικού νόμου τροποποιείται διά της εν τω τέλει αυτού προσθήκης της ακολούθου επιφυλάξεως: 35

‘Νοείται ότι εις ην περιπτώσιν ιδιοκτήτης μη αδειούχου καταλύματος υφισταμένου ή υπό ανέγερσιν κατά την 8ην Οκτωβρίου 1982 αποδεδειγμένως ήτο εκτός Κύπρου κατά την ως προειρήται εξάμηνον περίοδον ή, δι’ οιονδήποτε 40

έτερον εύλογον λόγον ικανοποιούντα πλήρως τον Οργανισμόν, ο ιδιοκτήτης ούτος δεν κατέστη δυνατόν να υποβάλη εντός της ίδιας ως άνω περιόδου την εν τω παρόντι Νόμω προνοουμένην αίτησιν εγγραφής του τοιούτου καταλύματος, ούτος δύναται να πράξη τούτο εντός ενός μηνός από της ημερομηνίας ενάρξεως της ισχύος του περι Εγγραφής Μη Αδειούχων Καταλυμάτων (Τροποποιητικού) Νόμου του 1988 και εν τοιαύτη περιπτώσει εφαρμόζονται αι λοιπαί διατάξεις του παρόντος Νόμου'.

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών, πως η απόφαση των καθ'ων η αίτηση λήφθηκε υπό καθεστώς πλάνης περί το Νόμο κα αντίθετα προς τις διατάξεις των Νόμων 136/88 και 47/82. Επίσης, πως η απόφαση δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη και πως συγκρούεται με τα άρθρα 23 και 28 του Συντάγματος.

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών, πως ο Νομοθέτης στην προσπάθειά του, να θέσει κάτω από έλεγχο τα διάφορα διαμερίσματα σε τουριστικές περιοχές, ψήφισε τους πιο πάνω Νόμους ώστε να δημιουργηθεί η ευκαιρία για νομιμοποίηση τουριστικών καταλυμάτων που ανεγέρθησαν προ της 8/10/82, νοουμένου ότι ο ιδιοκτήτης θα υπέβαλλε την αίτηση μέσα στα χρονικά πλαίσια που έθετε ο Νόμος. Σε περιπτώσεις που ο ιδιοκτήτης απουσίαζε στο εξωτερικό ή που είχε άλλη εύλογο αιτία και δεν αποτάθηκε στον Κυπριακό Οργανισμό Τουρισμού για τη σχετική εγγραφή έγκαιρα, δόθηκε η δεύτερη ευκαιρία με την τροποποίηση του άρθρου 4 του βασικού Νόμου με τη ψήφιση του Νόμου 136/88.

Είναι ο ισχυρισμός των αιτητών, πως ο Νομοθέτης δεν είχε προβλέψει την περίπτωση, όπως την περίπτωση που εξετάζουμε, δηλαδή, της απόκτησης των διαμερισμάτων από κάποιον μετά το 1982 και πως το Δικαστήριο πρέπει να συμπληρώσει το νομοθετικό κενό που υπάρχει δίδοντας μια ευρύτερη ερμηνεία στο Νόμο που να συνάδει με το σκοπό του Νομοθέτη.

Αντίθετα, ο ευπαιδευτος δικηγόρος των καθ'ων η αίτηση ισχυρίζεται πως δεν μπορεί να προεκταθεί η νομοθετική διάταξη ώστε να καλύπτει την περίπτωση των αιτητών, γιατί ο αρχικός Νόμος προνοούσε για αίτηση από τον ιδιοκτήτη υφισταμένου ή υπό ανέγερση καταλύματος κατά την 8/10/82.

Εφόσον ο τότε ιδιοκτήτης των δεν έκαμε τα αναγκαία διαβήματα, για την εγγραφή των καταλυμάτων, δεν μπορεί ο νέος ιδιοκτήτης να αποκτήσει δικαιώματα με τη νομοθετική κάλυψη του Νόμου 136/88.

5

Δεν έχω δυσκολία να αποφασίσω υπέρ της εισήγησης του ευπαίδευτου δικηγόρου των καθ'ων η αίτηση. Έχω τη γνώμη, πως ο Νόμος είναι καθαρός και επιτακτικός. Κατά τη γνώμη μου ο Νόμος σκοπό είχε να δώσει την ευκαιρία σε ιδιοκτήτες υφισταμένων ή υπό ανέγερση υποστατικών κατά την 8/10/82, μέσα σε έξι μήνες να υποβάλουν αίτηση, ώστε να εγγραφούν τα καταλύματά τους, σύμφωνα με το Νόμο, ως "μη αδειούχα". Επειδή όμως ήτο δυνατό οι ιδιοκτήτες τέτοιων καταλυμάτων κατά την 8/10/82 να ήσαν εκτός Κύπρου ή να είχαν σοβαρούς άλλους λόγους, θα μπορούσε να υποβάλουν νέα αίτηση το 1988 με την τροποποίηση του βασικού Νόμου (Νόμος 136/88). Δεν μπορεί να επεκταθεί, κατά την γνώμη μου, ο Νόμος ώστε να καλύπτει και εκείνους οι οποίοι δεν ήσαν ιδιοκτήτες των καταλυμάτων στις 8/10/82 αλλά απέκτησαν την ιδιοκτησία αργότερα, όπως στην περίπτωση των αιτητών. Ο Νόμος ήθελε να προστατεύσει και να διευκολύνει εκείνους που έκτισαν ή ήσαν στο στάδιο της ανέγερσης καταλυμάτων και όχι οποιοδήποτε άλλο που τα αγόρασε σε μεταγενέστερο στάδιο όπως ευρίσκοντο, δηλαδή χωρίς άδεια και χωρίς εγγραφή.

10

15

20

25

Δεν μπορώ να δώσω άλλη εργασία στο Νόμο παρά την αυστηρά γραμματική ερμηνεία, αφού η γλώσσα είναι καθαρή και δεν αφήνει καμιά αμφιβολία. Δεν νομίζω πως ο Νόμος όπως είναι δημιουργεί οποιαδήποτε αμφιβολία ή οδηγεί σε παραδοξολογία ή παράλογες ερμηνείες. (βλέπε *Marabou Floating Restaurant v. Council of Ministers* (1973) 3 C.L.R. 397 στις σελίδες 405 και 406:

30

"The fundamental principle in the construction of a statute is that the words must be given their literal meaning. If language is clear and explicit the Court must give effect to it for in that case the words of a statute speak the intention of the Legislature. *In Re A Debtor* [1948] 2 All E.R. 533 at page 536 Lord Greene, M.R., said that 'if there is one rule of construction for statutes and other documents, it is that you must not imply anything in them which is inconsistent with the words expressly used' The so called 'Golden rule' is really a

35

40

modification of the literal rule. It was stated in this way by Parke, B., in *Becke v. Smith* [1836] M. & W. 191 at page 195: ‘It is a very useful rule in the construction of a statute, to adhere to the ordinary meaning of the words used, and to the grammatical construction unless that is at variance with the intention of the Legislature, to be collected from the statute itself, or leads to any manifest absurdity or repugnance, in which case the language may be varied or modified, so as to avoid such inconvenience but no further’.

Επίσης, *Charis Theodorides v. The Central Bank of Cyprus* (1985) 3 C.L.R. 721 στη σελίδα 722:

“The principles of construction of statutes (vide pp. 729-730 post) firmly establish the grammatical construction and allow deviation therefrom only under certain circumstances;

.....
They may be summarized as follows:

(a) That the rule of Law upon the construction of all statutes is to construe them according to the plain, literal and grammatical meaning of the words.

(b) That where the grammatical construction is clear and manifest and without doubt, that construction ought to prevail, unless there be some strong and obvious reason to the contrary.

(c) That however plain the apparent grammatical construction of a sentence may be, if it be properly clear from the contents of the same document that the apparent grammatical construction cannot be the true one, then that which upon the whole, is the true meaning shall prevail, inspite of the grammatical construction of a particular part of it.

(d) That it is rule in the construction of statutes that in the first instance the grammatical sense of the words is to be adhered to. If that is contrary to, or inconsistent with, any expressed intention or declared purpose of the statutes, or if it would involve any absurdity, repugnance, or inconsistency the grammatical sense must then be

modified, extended or abridged so far as to avoid such an inconvenience but no further.

- (e) That the mere literal construction of a statute ought not to prevail if it is opposed to the intentions of the legislature as apparent by the statute, and if the words are sufficiently flexible to admit of some other construction by which that intention can be better effectuated. 5

The above principles firmly establish the grammatical construction and allow deviation therefrom only under certain circumstances"). 10

Δεν συντρέχουν οι λόγοι να παρεκκλίνω από τη γραμματική ερμηνεία του Νόμου. 15

Ως προς τον ισχυρισμό των αιτητών πως η επίδικη απόφαση δεν είναι επαρκώς αιτιολογημένη, δεν βρίσκω πως μπορεί να ευσταθήσει, γιατί αυτό τούτο το γράμμα των καθ'ων η αίτηση προς τους αιτητές δίνει τη δικαιολογία. Άλλωστε, έχει λεχθεί πολλές φορές πως το δικαιολογητικό μπορεί να αναζητηθεί και στους σχετικούς φακέλους. (Βλέπε *Ioannis Pissas v. P.S.C.* (1974) 3 C.L.R. 482, *L. & G. Iacovides Enterprises Ltd. v. R* (1986) 3 (C) C.L.R. 2101, *Skaros v. The Republic* (1986) 3 C.L.R. 2109). Ούτε οι ισχυρισμοί των αιτητών πως υπάρχει παραβίαση των άρθρων 23 και 28 του Συντάγματος μπορούν να ευσταθήσουν. Σίγουρα, δεν στερούνται τις περιορισίες τους οι αιτητές, απλώς αλλάζει η χρήση των υποστατικών. Μπορούν να χρησιμοποιηθούν ποικιλότητα ή και ακόμα να πωληθούν ή ενοικιαστούν για άλλους σκοπούς παρά ως τουριστικά καταλύματα. Ούτε μπορεί να λεχθεί πως εφόσον εδόθησαν σε άλλους άδειες υπάρχει παραβίαση του άρθρου 28. Οι λογικές διαφοροποιήσεις σε διαφορετικές περιπτώσεις δεν συνιστούν δυσμενή διάκριση στη μεταχείριση των διοικουμένων. 20 25 30

Ευρίσκω ότι η απόφαση των καθ'ων η αίτηση ήταν λογικά εφικτή. 35

Οι αιτήσεις απορρίπτονται χωρίς έξοδα. 40

Οι προσφυγές απορρίπτονται χωρίς έξοδα.